



WELKOM BIJ  
WOONINFO.NU

GRATIS VERSIE

## VvE Checklist



WOONINFO.NU

Onafhankelijke informatie voor (toekomstig)  
woningeigenaren, verenigingen van eigenaren &  
professionals

HT

Beste (aspirant) appartementseigenaar, bestuurder of professional,

Als u te maken krijgt met een Vereniging van Eigenaren (VvE), is het wel zo fijn als u weet hoe de VvE er voor staat. U wilt immers weten of de VvE haar zaken goed op orde heeft alvorens u overgaat tot het kopen van een appartement of overgaat tot het besturen of beheren van de VvE.

Om te controleren of een VvE haar zaken goed op orde heeft, heb ik deze checklist voor u geschreven. Na het doorlopen van de controlepunten weet u hoe een VvE er voor staat en/of er aandachtspunten zijn.

Ik wil u erop attenderen dat de uitkomst van deze checklist geen duidelijkheid verschaft over de financiële gezondheid van de VvE en de technische staat van het woongebouw.

Om een indicatie van deze factoren te krijgen kunt u zelf de jaarrekening(en), notulen en het MJOP bestuderen. Als de VvE (structureel) voldoende geld heeft om de exploitatiekosten, eventuele schulden en het geplande onderhoud te betalen, kan gesteld worden dat de VvE financieel gezond is.

Wel dient vermeld te worden dat een groot aantal VvE's de verduurzamingskosten (naïsoleren, van het gas af, e.d.) nog niet goed in kaart heeft gebracht en/of hier geld voor reserveert, dat zal in de nabij toekomst leiden tot een hogere VvE bijdrage.

Wilt u meer onafhankelijke informatie over wonen, Vereniging van Eigenaren en verduurzamen, bezoek dan onze site: [www.wooninfo.nu](http://www.wooninfo.nu)



Met vriendelijke groet,

Ing. Hendrik Timmer  
(oprichter Wooninfo)





## Praktijkboek Vereniging van Eigenaren

voor VvE besturen & VvE professionals

Ing. Hendrik Timmer



Ing. Hendrik Timmer

## Bouwkunde, installaties en onderhoud van woongebouwen

voor appartementseigenaren en VvE professionals

- aandachtspunten
- afbeeldingen
- begrippen & termen
- levensduren
- onderhoudsintervallen
- oplossingen
- regelgevingen



Verdiepende informatie, meer tips en aandachtspunten vindt u in onze boeken. Check [www.wooninfo.nu](http://www.wooninfo.nu) voor een preview.

## JURIDISCHE VVE DOCUMENTEN & VERWACHTINGEN

Als u een appartement(srecht) koopt wordt u van rechtswege lid van de VvE, dit lidmaatschap kunt u niet opzeggen zolang u eigenaar bent van het appartement. Tevens bent u als eigenaar verplicht om (financieel) bij te dragen aan de instandhouding van het gebouw, grond en/of de inrichting. Met andere woorden u moet als appartementseigenaar bijdragen aan het onderhoud en beheer van gemeenschappelijke zaken/delen (wat gemeenschappelijk is, is vastgelegd in de Akte van Splitsing (AvS) en in de Splitsingstekening).



In de AvS is vastgelegd hoe het gebouw en/of grond gesplitst is in appartementsrechten. In de AvS is een Splittings-reglement (SR) opgenomen of wordt naar een Modelreglement (MR) verwezen. Doorgaans is het SR gebaseerd op een MR welke is opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). De meest bekende MR's zijn die van 1973, 1983, 1992 en 2006. MR 2017 is relatief nieuw en is iets minder bekend.

Een aandachtspunt is dat uw SR kan afwijken van het MR, waarbij het SR leidend is indien zich tegenstrijdigheden voordoen. Dit betekent dat u er niet van uit mag gaan dat elk SR hetzelfde is en voor elke VvE dezelfde regels gelden (waaraan de VvE, bestuurders en appartementseigenaren zich moeten houden).

De AvS is het juridisch fundament van de VvE, hieruit kan onder meer afgeleid worden hoe de gemeenschappelijke kosten onder de eigenaren verdeeld moeten worden. Hoe hoger deze kosten, des te hoger de (maandelijke) VvE bijdrage zal zijn. Deze VvE bijdrage wordt in de volksmond vaak servicekosten of voorschotbijdrage genoemd.

### Wat wordt van u als appartementseigenaar verwacht?

- Dat u de (maandelijke) VvE bijdrage betaalt;
- Dat u de ALV (Algemene Ledenvergadering) bijwoont (niet verplicht);
- Dat u zich conformeert aan ALV besluiten, ook als u het er niet mee eens bent;
- Dat u zich houdt aan regels welke vastgelegd zijn in de AvS en/of in het Huishoudelijk Reglement (HR).

Bij het structureel niet naleven van regels en/of het structureel niet betalen van de VvE bijdrage/boetes kan de toegang van het appartementengebouw en van het appartement ontzegd worden van de desbetreffende eigenaar en/of kan worden overgegaan tot executieverkoop van het appartement.

### Wat wordt van het VvE bestuur verwacht?

- Dat bestuurders benoemd worden door de ALV of als bestuurder zijn aangesteld in de AvS (vaak bij nieuwbouw);
- Dat zij een gedegen kennis van de VvE materie hebben;
- Dat zij zich inschrijven als bestuurder bij de Kamer van Koophandel (KvK);
- Dat zij ALV's en bestuursvergaderingen houden (en voorbereiden);
- Dat zij er voor zorgdraagt/er op toeziet dat de VvE conform AvS, HR en vigerende wet- en regelgeving functioneert.
- Dat zij er voor zorgdraagt/er op toeziet dat ALV besluiten goed worden uitgevoerd;
- Dat zij er voor zorgdraagt/er op toeziet dat professionals (beheerder, schilder, e.d.) goed functioneren.

Het woongebouw/appartement is aan onderhoud onderhevig. Bezoek [www.wooninfo.nu](http://www.wooninfo.nu) voor een gratis checklist met bouwkundige controlepunten. Tevens is ook een gratis handreiking beschikbaar voor het verduurzamen van woningen. Volg ons op [www.facebook.com/wooninfo.nu](https://www.facebook.com/wooninfo.nu) voor ons laatste nieuws.

## ALGEMEEN

1. De VvE, haar bestuurders en/of gemachtigden zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK).
2. De ALV wordt zodanig georganiseerd, dat wordt voldaan aan 'ALV regels' welke vermeld worden in het Splitsingsreglement (SR).
3. ALV volmachten worden gecontroleerd op volledig- en geldigheid.
4. De ALV heeft (rechtsgeldige) besluiten genomen waarmee is voldaan aan de (eventuele) quorumeis en de benodigde stemverhouding welke vermeld worden in het SR.
5. De hoogten van (de maandelijks) VvE (en extra) bijdragen worden berekend en schulden en baten worden verdeeld op basis van het aantal aan-/breukdelen conform de AvS.
6. De ALV heeft een kascommissie (KC)/accountant/raad van Commissarissen (RvC) benoemd om de jaarrekening op correctheid te controleren.
7. Definitieve VvE bijdragen die na een periode van 6 maanden niet zijn voldaan worden omgeslagen over andere appartementseigenaren.
8. De voorzitter van de Vergadering en een appartementseigenaar dienen benoemd te worden door de ALV om over gelden van het reservefonds te beschikken. In afwijking van alle andere Modelreglementen kan bij MR 2017 het bestuur over gelden van het reservefonds beschikken.
9. Alle bankrekeningen van de VvE staan te allen tijde op naam van de VvE.
10. Voor de belastingaangifte dienen appartementseigenaren het aandeel in het (eigen) vermogen van de VvE op te geven in box 3 (sparen en beleggen).
11. Het gebouw is verzekerd tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade voor minimaal de herbouwwaarde van het gebouw. De herbouwwaarde wordt periodiek getaxeerd om onderverzekering te voorkomen. Als MR 1973 van toepassing is, is een verzekering tegen brand- en ontploffingsschade afdoende, doch is het raadzaam om het gebouw uitgebreider te verzekeren.
12. De VvE is verzekerd tegen Wettelijke Aansprakelijkheid (niet verplicht als MR 1973 of 1983 van toepassing is, echter is het raadzaam om een W.A. verzekering af te sluiten).
13. De verzekeringsovereenkomsten zijn ten name van de VvE en de gezamenlijke eigenaren, waarbij de 'appartementenclausule' conform SR in de polissen zijn opgenomen.
14. De VvE heeft een reservefonds aangelegd welke alleen aangesproken wordt voor het plegen van groot (planmatig) onderhoud en voor niet-voorzien schulden en kosten.
15. De hoogte van het reservefonds is toereikend om het geplande onderhoud te kunnen bekostigen. Is dit niet het geval, dan moet u rekenen op een verhoging van de maandelijks VvE bijdragen al dan niet gecombineerd met extra VvE bijdragen.
16. Er is een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) opgesteld, dit is alleen verplicht als MR 2006 van toepassing is. Bij de overige modelreglementen is het hebben van een MJOP alleen verplicht indien de ALV heeft besloten om op basis van de MJOP de verplichte (jaarlijkse) reservering aan te gaan. Deze verplichting komt overigens voort uit de keuze om te gaan reserveren op basis van een MJOP en is geen verplichting vanuit het originele modelreglement.
17. Er wordt geld gereserveerd op basis van een MJOP (1), er is een bankgarantie afgegeven (2) of de ALV heeft met 4/5<sup>e</sup> van het totaal uit te brengen stemmen besloten om geen geld te reserveren (3). De VvE dient voor één van deze opties te kiezen, waarbij de voorkeur uit gaat naar optie 1 dat leidt tot een relatief lage en consequente VvE bijdrage. De overige opties zijn uitstel van executie, dit in de nabije toekomst leiden tot hogere (maandelijks en/of extra) VvE bijdragen.

## GOED OM TE WETEN

- De ALV is als enige bevoegd om besluiten te nemen, niet het bestuur en/of de (professionele) beheerder;
- Elke cent die door de VvE wordt uitgegeven, moet door de ALV van tevoren worden 'goedgekeurd';
- Besluiten die in strijd zijn met de AvS zijn nietig;
- U kunt eventueel een juridische procedure starten indien sprake is van een nietig of vernietigbaar besluit;
- Het VvE bestuur heeft slechts een uitvoerende en controlerende taak en nagenoeg geen bevoegdheden;
- Achterstallige betalingen van een appartementseigenaar worden (uiteindelijk) betaald door de overige ('betalende') eigenaren, als er niet betaald wordt door de desbetreffende eigenaar;
- Voor wijzigingen aan of in gemeenschappelijke delen/zaken is toestemming van de ALV benodigd;
- Het SR kan soms bepalen dat het bestuur u toestemming moet geven alvorens u uw appartement kunt gaan verhuren of u iemand bij u in laat wonen (bijvoorbeeld familie, een partner);
- Een structureel te lage VvE bijdrage leidt uiteindelijk tot forse VvE bijdragen van duizenden euro's extra (naast de maandelijkse VvE bijdrage) zodra groot onderhoud gepleegd moet worden;
- Indien het bestuur (structureel) wanbeleid voert en/of buiten haar bevoegdheden treedt, kan de ALV het bestuur ontslaan en kan het bestuur (financieel) aansprakelijk worden gesteld indien (financiële) schade is geleden

## PROFESSIONELE VVE BEHEERDER

Heeft uw VvE de intentie een (andere) professionele VvE beheerder aan te stellen? Vraag dan naar referenties en bestudeer goed welke werkzaamheden de beheerder voor de VvE gaat verrichten en wat de beheer- vergoeding bedraagt. Als beheervergoeding rekent een VvE beheerder gemiddeld € 120 - 200,-/appartement. Bij een kleinere VvE die bijvoorbeeld uit 2-4 appartementen bestaat ligt de vergoeding een stuk hoger, omdat het aantal werkzaamheden voor een kleine of grote VvE nagenoeg hetzelfde blijft. Naast deze beheervergoeding worden additionele kosten in rekening gebracht voor bijvoorbeeld extra vergaderingen, begeleiding van (groot) onderhoud, sleutelbeheer, incassoprocedures en calamiteiten (bijvoorbeeld bij verzekeringszaken of bij het oprollen van een hennepkwekerij). Houd de additionele kosten goed in de gaten, deze kosten kunnen behoorlijk oplopen.

## EEN BEHEERDER ALS VVE BESTUURDER

Als de beheerder van de VvE tevens bestuurder is van de VvE is dit niet ideaal. Het is een slager die zijn eigen vlees keurt. Bij voorkeur wordt het VvE bestuur gevormd door een aantal appartementseigenaren of door een professionele VvE bestuurder. Het VvE bestuur is overigens aansprakelijk bij wanbeleid/slecht beheer, niet of zelden de beheerder, omdat het VvE bestuur eindverantwoordelijk is. Voor die aansprakelijkheid moet vaak (extra) betaald worden als een VvE beheerder ook optreedt als VvE bestuurder.

## WAT IS EEN MJOP?

is een afkorting van MeerjarenOnderhoudsPlan. Dit plan is een prognose voor een periode van 5-10 waarin jaarlijks staat aangegeven welke onderhoudskosten een Vereniging van Eigenaren (VvE) krijgt. Op basis van dit plan heeft de VvE inzicht hoeveel geld er gereserveerd moet worden, zodat de (maandelijkse) VvE bijdragen hierop afgestemd kunnen worden. Wie door een professional een standaard MJOP laat opstellen is gemiddeld tussen de € 500 - € 2500,- kwijt, afhankelijk van de grootte van het gebouw. Eventuele kosten voor een hoogwerker komen hier nog bij. Bij een standaard MJOP wordt een globale conditiemeting verricht. Een uitgebreide conditiemeting van bijvoorbeeld de liftinstallatie, zonnepanelen en/of standleidingen en schoorstenen maken doorgaans geen onderdeel uit van een standaard MJOP.

## WAT IS EEN DMJOP?

DMJOP is een afkorting van DuurzaamMeerJarenOnderhoudsPlan. Het is een plan waarin regulier onderhoud gecombineerd wordt met verduurzamingsmaatregelen. Denk bijvoorbeeld aan het 'gelijktijdig' isoleren van de spouwmuur als het voegwerk wordt vervangen of het plaatsen van energiezuinige kozijnen als oude kozijnen aan vervanging toe zijn. VvE's kunnen in aanmerking komen voor subsidie voor het op laten stellen van een DMJOP en andere verduurzamingsmaatregelen.

Check de onderstaande site of de VvE in aanmerking komt voor subsidie:

[www.verbeterjehuis.nl/energiesubsidiewijzer](http://www.verbeterjehuis.nl/energiesubsidiewijzer)

Is geen subsidie beschikbaar en is een lening een optie voor de VvE, check dan de onderstaande site:

[www.energiebespaarlening.nl](http://www.energiebespaarlening.nl)